

## VII DETALJAN PRIKAZ STANJA IMOVINE

### NEKRETNINE

Dužnik ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o., Zagreb, Kneza Višeslava 1, OIB: 96541496399 vlasnik je sljedećih nekretnina:

- **upisane u z. k. ul. br. 3160 (E-11), k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo I, koja se sastoji od suvlasničkog dijela s neodređenim omjerima k.č.br. 2338/35 kuća popisni broj 4631 sa dvorišnom trokatnom kućom popisni broj 1080 i dvorište u ulici kneza Višeslava br. 1, ukupne površine 241 čhv, 869 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, Ulica kneza Višeslava 1;** Temeljem ugovora o založnom pravu od 26. studenoga 2004. solemniziranog istog dana po javnom bilježniku Dušku Sudaru pod brojem: OU-1528/2004 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.300.000,00 kuna (jedanmilijuntristotisuća kuna) s ugovorenom kamatom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (promjenjiva kamatna stopa) odnosno zakonskom zateznom kamatom, ukoliko bude viša, računajući od dospijeca do namirenja tražbine, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB; nadalje Temeljem ugovora o dugoročnom kreditu br. 3208052663 od 13. prosinca 2006. solemniziran po javnom bilježniku Ruždjak Jožici Matku pod br. OU-1012/2006-1 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 40.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan dospijeca tražbine, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 6,51%, interkalarne kamate po stopi jednakoj redovnoj kamati, po dospijecu po promjenjivoj stopi utvrđenoj odlukom o kamatnim stopama kreditora - vjerovnika, važećem kroz vrijeme postojanja tražbine kreditora - vjerovnika, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša, te sve naknade i troškove sukladno odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja kreditor - vjerovnik, i svim izmjenama te odluke, s rokom otplate od 5 godina, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB, također: Na temelju Ugovora o založnom pravu od 19. Veljače 2008. Javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Jožici Matko Ruždjak, Zagreb pod brojem Ov-1999/08. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja mjenične tražbine u iznosu od 2.500.000,00 kuna na dan dospijeca mjenice zajedno sa ugovorenom kamatom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. /kamatna stopa je promjenjiva/ odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca pa do namirenja tražbine i ostale uvjete iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKE BANKE D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB, potom: Temeljem Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2335/12-2 od 27. kolovoza 2012. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 398.834,85 kn sa zakonskom

zateznom kamatom tekućom od 10. srpnja 2012. do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINACIJA i konačno: Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-8719/15 od 06.listopada 2015. zabilježuje se ovrha

- **upisane u z. k. ul. br. 7451 (E-1), k.o. Vrapče Novo, koja se sastoji od 1816/10000 k.č.br. 1377/2 stambeno-poslovni objekt u Zagrebu, Nikole Gorjanskog broj 3 i dvorište, ukupne površine 328 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm,** kojem je 26. svibnja 2006. Z- 36926/06, a na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu (program senior) od 24. svibnja 2006. godine solemniziranog po javnom bilježniku Jožici Matko Ruždjak iz Zagreba, Kneza Višeslava br. 2 pod poslovnim brojem OU-380/2006 uknjiženo založno pravo na nekretnine "Eloda" d.o.o. iz Zagreba, Oranice br. 104 u iznosu od 50.000,00 EUR-a (slovima: pedeset tisuća eura) u kunsjoj protuvrijednosti, s redovnom promjenjivom godišnjom kamatom koja na dan zaključenja Ugovora iznosi 6,00 %, na rok otplate od 10 godina, te ostalih uvjeta iz Ugovora, a na korist ZAGREBAČKE BANKE D.D., PAROMLINSKA BR.2, ZAGREB; nadalje: zaprimljeno 30.08.2012. broj Z-41903/12 temeljem Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2335/12-2 od 27. kolovoza 2012. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 398.834,85 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 10. srpnja 2012. do isplate za korist REPUBLIKE HRVATSKA- MINISTARSTVA FINACIJA; isto tako u teretovnici je zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-38251/15 temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-8719/15 od 06.listopada 2015. zabilježba ovrhe

- **upisane u z. k. ul. br. 530 (E-4), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 666/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom garaže oznake G-4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m<sup>2</sup>,** temeljem Ugovora o založnom pravu od 19.02.2008., solemniziran po javnom bilježniku Jožici Matko Ruždjak iz Zagreba, Kneza Višeslava 2 pod posl.br. OV-2000/08 od 21.02.2008., uknjiženo je založno pravo radi osiguranja mjenične tražbine u iznosu od 11.000.000,00 Kn zajedno sa ugovorenom kamatom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (kamatna stopa je promjenjiva) odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2; isto tako u teretovnici je zaprimljeno 16.10.2015. broj Z-38251/15 temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-8719/15 od 06.listopada 2015. zabilježba ovrhe

- **upisane u z. k. ul. br. 530 (E-5), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 1273/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaonice, dvije sobe te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m<sup>2</sup> i kućni vrt stvarne površine 39,87 m<sup>2</sup>, a na kojem je Temeljem Ugovora o založnom pravu od 19.02.2008., solemniziran po javnom bilježniku Jožici Matko Ruždjak iz Zagreba, Kneza Višeslava 2 pod posl.br. OV-2000/08 od 21.02.2008., uknjiženo založno pravo radi osiguranja mjenične tražbine u iznosu od 11.000.000,00 Kn zajedno sa ugovorenom kamatom prema odluci o kamatnim stopama Zagrebačke banke d.d. (kamatna stopa je promjenjiva) odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca pa do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze utvrđene posebnim propisima, u korist ZAGREBAČKE BANKE, D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2, također: temeljem Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2335/12-2 od 27. kolovoza 2012. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 398.834,85 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 10. srpnja 2012. do isplate za korist REPUBLIKA HRVATSKA- MINISTARSTVO FINANCIJA, isto tako u teretovnici je temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-8719/15 od 06.listopada 2015. zabilježena ovrha**

- **upisane u z. k. ul. br. 10092 k.o. Gornji Stenjevec, 1/2 suvlasničkog dijela k.č.br. 468/15 oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m<sup>2</sup>, k.o. Gornji Stenjevec, na kojem je 30.08.2012. broj Z-41903/12, a temeljem Rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2335/12-2 od 27. kolovoza 2012. uknjiženo založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 398.834,85 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 10. srpnja 2012. do isplate za korist REPUBLIKE HRVATSKE- MINISTARSTVA FINANCIJADužnik ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o., Zagreb, Kneza Višeslava 1, OIB: 96541496399 vlasnik je sljedećih nekretnina:**

Glede predmetnih nekretnina, stečajni je upravitelj je od suda pribavio z-k izvadke u originalu.

Od bivše sam uprave tvrtke pribavio procjenu vrijednosti nekretnina za nekretninu upisanu u z. k. ul. br. 7451 (E-1), k.o. Vrapče Novo, koja se sastoji od 1816/10000 k.č.br. 1377/2 stambeno-poslovni objekt u Zagrebu, Nikole Gorjanskog broj 3 i dvorište, ukupne površine 328 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora br. P-1 u podrumu, površine 110,15 čm, čija je tržišna vrijednost procijenjena na 876.566,50 kuna ili 114.300,00 eura od strane tvrtke ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb.

Nadalje, nekretnina upisana u z. k. ul. br. 3160 (E-11), k.o. Grad Zagreb, ZK tijelo I, koja se sastoji od suvlasničkog dijela s neodređenim omjerima k.č.br. 2338/35 kuća

popisni broj 4631 sa dvorišnom trokatnom kućom popisni broj 1080 i dvorište u ulici kneza Višeslava br. 1, ukupne površine 241 čhv, 869 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom poslovnog prostora PP, ukupne površine 194,48 čm u potkrovlju kuće popisni broj 4631, Ulica kneza Višeslava 1, čija je tržišna vrijednost procijenjena na 1.952.524,00 kuna ili 254.500,00 eura.

Glede nekretnine upisane u - z. k. ul. br. 530 (E-4), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 666/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom garaže oznake G-4 u podrumu zgrade, korisne površine 29,72 m<sup>2</sup> i nekretnine upisane u z. k. ul. br. 530 (E-5), k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od 1273/10000 k.č.br. 468/4 stambena zgrada br. 68 tlocrtne površine 158 m<sup>2</sup> i dvorište površine 561 m<sup>2</sup>, Borčec, ukupne površine 719 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stana oznake B2S1-trosobni stan u prizemlju korisne površine 56,85 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od dnevnog boravka s kuhinjom i blagovaonicom, hodnika, kupaonice, dvije sobe te pripadka stanu B2S1: terasa stvarne površine 16,16 m<sup>2</sup> i kućni vrt stvarne površine 39,87 m<sup>2</sup> tržišna je vrijednost procijenjena na iznos od 842.056,20 kuna ili 109.800,00 eura.

Sve su navedene procjene rađene u mjesecu studenom 2014. godine, na temelju zahtjeva iniciranog od Zagrebačke banke d.d., a za naručitelja tvrtku ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o.

Kao što je ranije napomenuto posredovao sam sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora stečajnog dužnik na lokaciji Nikole Gorjanskog broj 3, Zagreb, kao zastupnik tvrtke ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju, a koji je sklopljen sa STILO STUDIO – društvo sportske rekreacije (zakupnik) i Sanjom Pavliško (solidarni jamac), pri čemu je ugovorena visina zakupnine u iznosu od 1.000,00 kuna mjesečno. Također, posredovao sam sklapanju Ugovora o zakupu poslovnog prostora stečajnog dužnik na lokaciji Borčec 75, Zagreb, dana 15.03.2019. godine kao zastupnik tvrtke ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o. u stečaju, a koji je sklopljen sa AS PROJEKTIRANJE d.o.o. (zakupnik) i Sanjom Pavliško (solidarni jamac), pri čemu je ugovorena visina zakupnine u iznosu od 2.500,00 kuna mjesečno.

Također, naknadno sam zatražio izradu procjembenog elaborata za nekretninu upisanu u z. k. ul. br. 10092, 1/2 suvlasničkog dijela k.č.br. 468/15 oranica u Borčecu, ukupne površine 34 m<sup>2</sup> od tvrtke BP-DIG d.o.o., odnosno stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo, Branka Preočanina, Zagreb, Josipa Kosora 15, po cijeni od 1.500,00 kuna+ PDV, koji je procijenio vrijednost građevinskog zemljišta na iznos od 2.291,11 eura, odnosno 21.000,00 kuna, odnosno za 1/2 suvlasničkog dijela je 10.500,00 kuna.

## **POKRETNINE**

U poslovnom prostoru na adresi Kneza Višeslava 1., Zagreb, dana 03.05.2019. godine je izvršena inventura te je napravljen popis svih pokretnina i fotografije istih,

te potom i Izvješće o izvršenoj inventuri. Navedena pokretna imovina zbog starosti i lošeg stanja nema gotovo nikakvu financijsku vrijednost; jedinu iznimku predstavlja nekoliko umjetnina, točnije nekoliko slika, međutim nije isplativo obavljati procjenu istih, jer je minimalni trošak vještaka 5.000,00 kuna, a sve slike zajedno toliko ne vrijede. Moj je prijedlog da se navedene slike prodaju direktnom pogodbom.

*Prilog: Izvješće o izvršenoj inventuri dana 03.05.2019. godine*

Nadalje, na nekretnini na lokaciji Kneza Višeslava 1 u Zagrebu zatečena je značajna količina stručne literature i stručnih časopisa, primarno iz područja arhitekture i građevine, te sam na mail adrese nekoliko knjižnica uputio upit za iskazivanje interesa za preuzimanje navedene literature.

Također, postoji značajna i brojna projektna dokumentacija koja predstavlja vjerojatno arhivsku građu o čemu je obaviješten Državni arhiv i druge institucije radi mogućeg preuzimanja iste.

### **POTRAŽIVANJA**

Shodno početnom stanju, izrađenom od strane knjigovodstvenog servisa CONTROL PLUS d.o.o., odnosno iz pregleda bruto bilance proizlazi da ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o u stečaju ima potraživanja od kupaca dobara (konto 1200) u iznosu od 9.500,00 kuna. Nadalje, ima i ostala potraživanja (konto 1289)-kratkoročna u iznosu od 8.675,00 kuna, dakle postoje ukupna potraživanja u iznosu od 18.175,00 kuna. Niti jedno od navedenih potraživanja nije poznato, starije je od četiri godine, dakle u zastari je, te će za isto stečajni upravitelj dati nalog knjigovodstvenom servisu da se izvrši otpis.

### **NOVAC U BANC I BLAGAJNI**

Nije zatečen nikakav novac na računu niti u blagajni.

### **VIII OBVEZE**

Shodno podacima za 31.03.2015. godine odnosno iz pregleda bruto bilance proizlazi da ARHITEKTONSKI STUDIO d.o.o u stečaju ima sljedeće obveze:

Obveze za kratkoročne kredite u banci (konto 2140) u iznosu od 4.293.732,13 kuna

Kratkoročne obveze prema dobavljačima u iznosu od 809.600,64 kuna

Ostali dobavljači osobe (konto 2226) 2.263.098,42 kune

Obveza za razliku poreza i pretporeza za obračunsko 538.907,00 kuna

Obveze za porez na dodanu vrijednost 538.907,00 kuna

Obveze za doprinose osiguranja 167.278,87 kuna

Obveza za porez na promet nekretnina 96.528,28 kuna

Obveze za članarinu komori 906,98 kuna

Obveze prema kreditnim institucijama 50.961,32 kuna